
EA ApS

CVR-nr.: 42943878

Biskop Svanes Vej 58G
3460 Birkerød

Årsrapport
1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/12/2023

Elisabeth Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EA ApS
Biskop Svanes Vej 58G
3460 Birkerød

CVR-nr.: 42943878
Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2022 - 30. september 2023 for EA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Birkerød, den 19/12/2023

Direktion

Alexander Poul Barlow

Elisabeth Krusegård Nielsen

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabet driver en ejendom med henblik på udvikling og udlejning

Usædvanlige forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

Økonomisk udvikling

Selskabet er stiftet pr. 30.12.2021

Årets resultat udgør kr. 198.715

Egenkapitalen pr. 30.09.2023 sammensætter sig således:

Anpartskapital	40.000
Overført resultat	109.541
Andre reserver	140.000
	289.541

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2022/23 og den økonomiske stilling pr. 30. september 2023.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Der anvendes den artsopdelte resultatopgørelse.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer samt lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, opkrævede fællesomkostninger, gas, vand mv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er posten indeholdt i posten Bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien), Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og det fastsatte afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til

den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		462.368	182.398
Personaleomkostninger		-14.327	-10.983
Resultat af ordinær primær drift		448.041	171.415
Øvrige finansielle omkostninger		-193.278	-104.355
Ordinært resultat før skat		254.763	67.060
Skat af årets resultat	1	-56.048	-16.234
Årets resultat		198.715	50.826
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		140.000	
Overført resultat		58.715	
I alt		198.715	

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		5.438.525	5.438.525
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.438.525	5.438.525
Anlægsaktiver i alt		5.438.525	5.438.525
Periodeafgrænsningsposter		26.100	26.100
Tilgodehavender i alt		26.100	26.100
Likvide beholdninger		198.057	78.074
Omsætningsaktiver i alt		224.157	104.174
AKTIVER I ALT		5.662.682	5.542.699

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		109.541	50.826
Forslag til udbytte		140.000	0
Egenkapital i alt		289.541	90.826
Gæld til realkreditinstitutter		3.349.578	3.463.547
Gæld til banker		672.746	725.547
Skyldig selskabsskat		56.048	16.234
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.078.372	4.205.328
Gæld til realkreditinstitutter		115.000	114.000
Gæld til banker		80.000	80.000
Skyldig selskabsskat		16.234	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		221.635	263.968
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		861.900	788.577
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.294.769	1.246.545
Gældsforpligtelser i alt		5.373.141	5.451.873
PASSIVER I ALT		5.662.682	5.542.699

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Registreret kapital	Overført mv. resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	50.826	0	90.826
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	58.715	140.000	198.715
Egenkapital, ultimo	40.000	109.541	140.000	289.541

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	56.048	16.234
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>56.048</u>	<u>16.234</u>
Den udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	<u>5.438.525</u>
Kostpris ultimo	<u>5.438.525</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.438.525</u>

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) af selskabet ejendomme er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligudlejningsejendomme i øvrige Sjælland 7,0- 9,0%

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts, administrations- og vedligeholdelsesudgifter fratrækkes.

Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved en ændring af afkastet med 0,5% ændres den samlede værdi med ca. 0,2 mio kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af prioritetsgæld forfalder kr. 0,5 mio mellem 2-5 år og kr. 2,7 mio efter 5 år.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er stillet sikkerhed for prioritetsgæld i selskabets ejendom for tkr. 3.888. Ejendommen er værdiansat til tkr. 5.438.

5. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshavere og direktører.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022/23

1